

octeha

TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr

à Rodez :
31 Avenue de la Gineste
12000 RODEZ
Tél.: 05 65 73 65 76
www.octeha.fr



PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNE DE MENDE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Approuvée le :

10.01.2018

VISA

Date :

Le Maire,
SUAU Laurent



Modification de droit commun n°20

Approbation - Modifications - Révisions

Modifications de n°1 à 7 approuvées le 8 octobre 2019

Révisions allégées n°1 et 2 approuvées le 16 octobre 2020

Modifications de n°8 à 18 approuvées le 27 avril 2021

Modifications de n°19 à 21 approuvées le 8 février 2024

Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3

Sommaire

PREAMBULE	2
I. PRINCIPES GENERAUX A RESPECTER DANS CHAQUE SECTEUR	6
II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE CROUZAS	11
III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE MIRANDOL	15
IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE FONTANILLES	19
V. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE ROUSSEL BAS – BECAMEL - CHALDECOSTE	22
VI. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE CHABANNES – LOU DEVEZ	26
VII. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LOU CHAOUSSE	30
VIII. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE ROUSSEL	34

PREAMBULE

OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#). »

Selon le Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article [L. 151-35](#) ».

CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'article R123-3-1 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

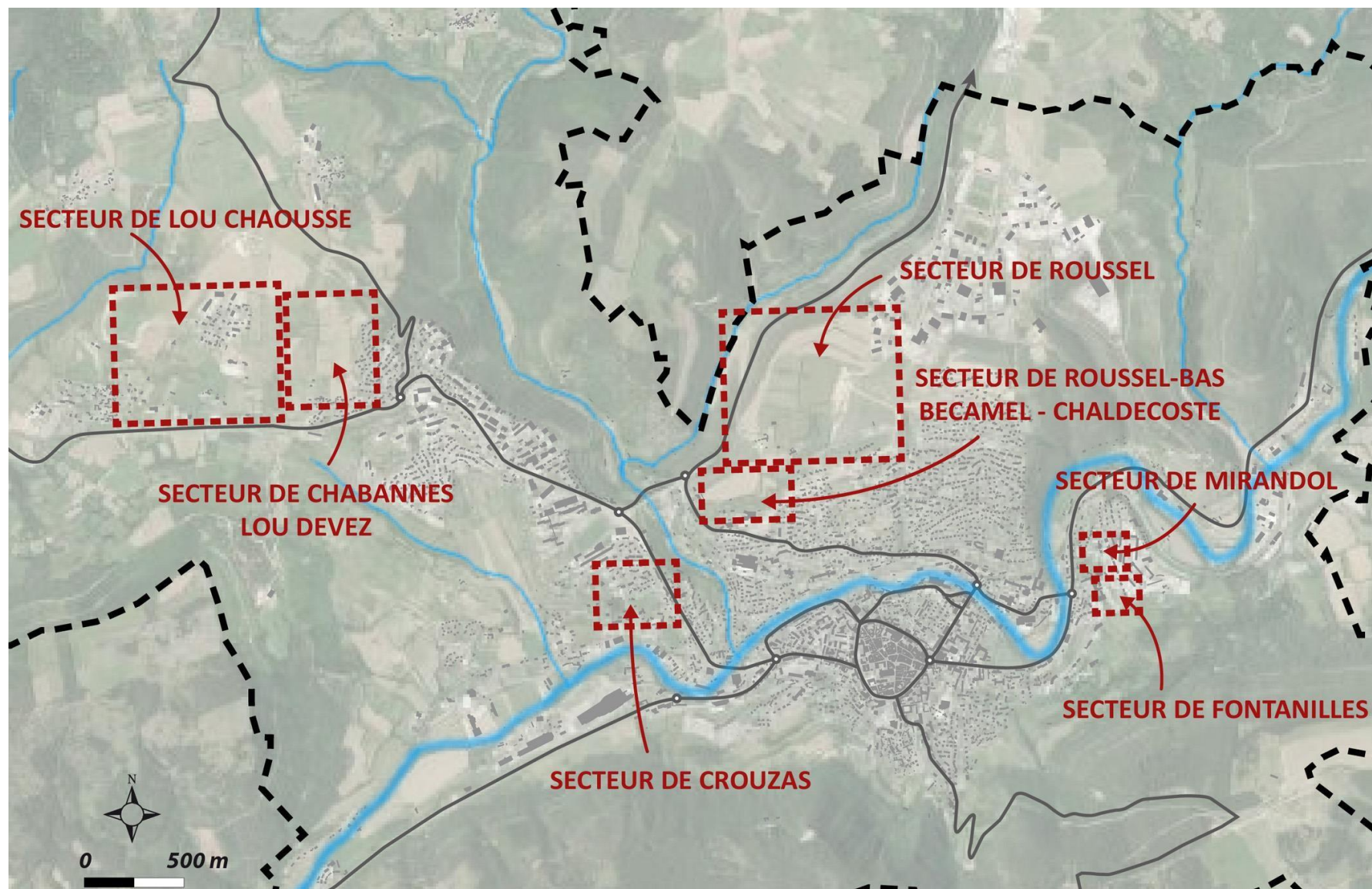
Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements ».

Dans ce cadre, la Ville de Mende a souhaité affirmer des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser une urbanisation de qualité et cohérente sur les secteurs suivants :

- **Crouzas**
- **Mirandol**
- **Fontanilles**
- **Roussel-bas – Bécamel – Chaldecoste**
- **Chabannes – Lou Devez**
- **Lou Chaousse**
- **Roussel**

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu'elles complètent) et les documents graphiques. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes présentent les premières intentions d'aménagement et de programmation qui seront amenées à être précisées fonction des évolutions de la réflexion globale d'aménagement** menée sur ces secteurs.

Localisation des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation



I. PRINCIPES GENERAUX A RESPECTER DANS CHAQUE SECTEUR

Outre, les orientations propres à chaque secteur, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Mende définissent des principes généraux à respecter dans chaque secteur.

I.1. UNE URBANISATION QUI TIRE SON IDENTITE DU SITE

LA PRESERVATION DE SECTEURS PAYSAGERS REMARQUABLES

- Préserver l'ouverture sur le paysage ;
- Assurer l'interface entre zones urbanisées et agricoles ;
- Offrir un espace vert public à usage récréatif public.

DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT GUIDES PAR LE SITE

Le plan d'aménagement du secteur d'extension intégrera les caractéristiques du site, par :

- La reprise et l'intégration dans le plan des grandes lignes données par le paysage ;
- La prise en compte du découpage parcellaire existant dans les futurs projets de développement : limites des secteurs, découpage parcellaire futur, implantation des voiries...

LA QUALITE DES RELATIONS ENTRE LES SECTEURS ET LE PAYSAGE AGRICOLE

La continuité et l'accessibilité vers la zone cultivée seront préservées au niveau piétonnier.

Les formes urbaines en limite d'urbanisation favoriseront :

- Les perméabilités visuelles vers le paysage par des discontinuités du bâti, ainsi que des typologies et volumétries dégageant d'importantes emprises libres ;
- La pénétration du végétal dans l'urbanisation au travers d'espaces paysagers publics ou privés généreux.

Les limites d'urbanisation, garantes d'une bonne insertion des secteurs construits dans leur environnement, seront traitées avec soin. Elles seront majoritairement constituées de chemins existants ou créés et de voiries de desserte au profil adapté.

I.2. UNE ORGANISATION TERRITORIALE A MAITRISER

UN RESEAU MAILLE ET HIERARCHISE

Le réseau de nouvelles voiries privées ou publiques sera maillé, assurera le raccordement aux voiries existantes et évitera les voiries en impasse.

La hiérarchie du réseau de voiries se traduira dans leurs emprises et dans leur aménagement.

Les voies de desserte secondaire assureront la liaison avec les quartiers constitués. Elles s'implanteront, dans la mesure du possible, dans le prolongement de voiries en attente. Elles permettront notamment le bouclage, à chaque phase d'extension, avec une autre voie structurante.

Leur aménagement intégrera la présence du végétal (noues végétalisées, espaces verts, plantations, arbres d'alignement...) permettant la pénétration de la voie au coeur de l'urbanisation. Elles permettront des cheminements piétons et cycles confortables, quand cela est possible.

Les voiries à vocation de desserte interne auront un tracé simple. Elles se connecteront dès que possible sur des rues existantes en attente.

De manière générale, les futures opérations viseront un usage raisonné de la voiture.

LES DESERTES PRINCIPALES

Les futures opérations seront desservies par une voie épousant le relief du terrain et assurant :

- Une bonne distribution des secteurs à urbaniser ;
- Un support au développement d'une nouvelle offre d'habitat ;
- Une desserte et une visibilité pour d'éventuelles implantations de services, équipements et commerces de proximité.

Elle sera réalisée au fur et à mesure de l'urbanisation des secteurs.

Leurs tracés fractionnés en plusieurs tronçons, ainsi que leurs aménagements préviendront, pour le long terme, les usages de transit et contribueront à la limitation de la vitesse.

Ces voiries intégreront des emprises confortables pour le cheminement des piétons et l'aménagement de pistes cyclables, quand cela est possible.

LA TOPOGRAPHIE ET LA VEGETATION

Il est demandé aux opérateurs de concevoir leurs aménagements en fonction de la nature de chaque site (topographie, végétation, vues ou perception, caractéristiques ou contraintes locales...).

Néanmoins, les schémas d'organisation présentés ci-après ne renseignent pas sur l'altimétrie des secteurs. Les aménageurs devront donc aménager des axes de circulation (automobile et piéton), en compatibilité avec les besoins de l'opération.

La largeur des voies devra, par exemple, s'adapter au site et au type d'opération pour permettre la sécurité des biens et des personnes, et à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Par ailleurs, les lignes et trames paysagères existantes pour l'aménagement des futures zones 1AU devront être respectées le plus possible. Les éléments structurants (arbres, haies bocagères, talweg, vallons...) devront être valorisés dans les différents projets.

LES RESEAUX HUMIDES

Le diagnostic du PLU rappelle les conclusions des études antérieures en terme de possibilités d’extension des réseaux humides (eau potable, assainissement, eaux pluviales). Chaque opérateur concevra l’ensemble des réseaux sur son site d’intervention en intégrant les éléments ci-après.

Concernant l’eau potable :

La ressource en eau de la commune de Mende est suffisante, permettant ainsi l’accueil d’une population supplémentaire. Néanmoins, dans les zones 1AU, des travaux d’aménagement en réseaux d’eau potable s’avéreront nécessaires pour faire face aux besoins correspondants aux programmes d’aménagement mis en place par les opérateurs. Ces travaux sur les propriétés privées seront à la charge des aménageurs.

Concernant l’assainissement :

Chaque opérateur concevra l’ensemble des réseaux sur son site d’intervention en réalisant des réseaux séparatifs EU/EP.

Concernant les eaux pluviales :

L’aménagement de chaque secteur devra prendre en compte la mise en place de techniques alternatives pour la collecte et la gestion des eaux pluviales sur les secteurs 1AU. Il sera obligatoire de traiter la collecte des eaux de pluie mais également son stockage temporaire sur les propriétés concernées par les opérations d’aménagement. Cette démarche devra être organisée avec les services concernés de la ville de Mende et de l’Etat dès le démarrage des réflexions d’aménagement.

DES ESPACES COLLECTIFS A CONCEVOIR

Les futures zones à aménager devront être, dans leur intégralité, traitées avec qualité. L’aménagement de cheminements piétonniers, accessible à tout type d’usagers (enfants, personnes âgées, PMR...), devra accompagner toutes les opérations.

Des espaces collectifs (espace vert, de détente, de jeux d’enfants, place publique, square,...) devront être pensés et être connectés à l’ensemble des cheminements et espaces publics.

La forme de ces espaces collectifs et des liaisons douces futurs pourront prendre formes diverses (trottoirs, allées, mails, escaliers, terrasses, belvédères...).

Il appartient à chaque opérateur de mettre en oeuvre une vraie réflexion sur la création d’espaces publics en compatibilité avec le site du projet mais aussi en taille suffisante au regard de la capacité d’accueil développée dans les opérations.



Exemples de traitement d’espaces collectifs

I.3. DES EXTENSIONS URBAINES A VOCATION D'HABITAT

Ces secteurs devront définir des intentions d'aménagement où la mixité sera nécessaire :

- Habitat pour tous,
- Commerces de proximité,
- Espaces publics,
- Intégration paysagère,
- Equipements publics, si nécessaires, en fonction de la population qui prendra place sur ces territoires.
- Etc...

La densité moyenne sera d'environ 16 logements / ha à l'échelle des différentes opérations.

Pour les zones 1AU :

Pour chaque secteur d'extension à vocation résidentielle, la collectivité publique a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations.

Ces opérations d'urbanisation à venir devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Le choix de localisation de ces secteurs correspond aux orientations générales du PADD.

Le dimensionnement et la localisation des nouveaux secteurs d'habitat tiennent compte de :

- Une limitation des superficies ouvertes à l'urbanisation ;
- Une accessibilité directe aux véhicules depuis les axes principaux actuels de la commune.

Pour les zones 2AU de Lou Chausse et du Roussel :

Elles sont destinées à des extensions urbaines à moyen et long terme.

L'urbanisation de ces secteurs sera réalisée par phases successives afin de garantir l'intégration des nouvelles populations dans la commune.

Ils respecteront un projet d'aménagement d'ensemble, couvrant l'ensemble des périmètres, et anticipant toute la poursuite d'un développement à plus longue échéance.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE CROUZAS

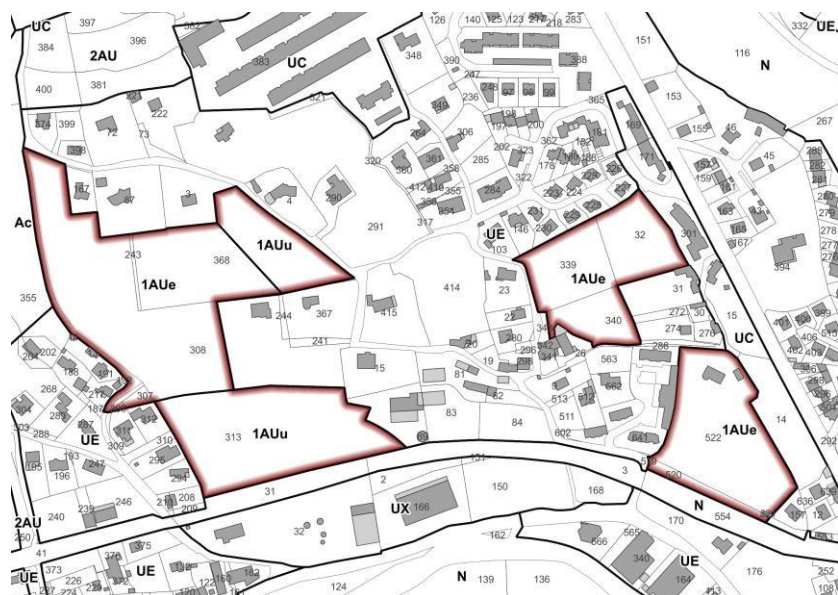
II.1. OBJECTIFS PRINCIPAUX

L’enjeu principal de l’aménagement de ces zones est de «faire la ville», de conforter le tissu bâti existant en permettant sur ces grandes unités foncières de développer des projets de densité en cohérence avec la loi SRU.

II.2. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

ZONAGE DU PLU

Extrait du zonage du PLU



Ce secteur constitué de plusieurs unités foncières, d’une surface d’environ 7,1 hectares, est situé à l’Ouest du centre urbain de Mende, au lieu dit Crouzas. Il comprend différentes zones classées en 1 AUe et 1 AUu au PLU.

TRAME PAYSAGERE

La végétation prend une place très importante dans ces zones. Les espaces en herbes, boisements et haies bocagères sont nombreux et devraient servir à l’articulation des projets d’aménagement et être au maximum conservés. La préservation du caractère végétal permettra de donner du liant avec l’environnement agricole proche et la ville de demain.

RESEAU VIAIRE EXISTANT

Constitué de voies de dessertes secondaires, il permettra de connecter de façon suffisante les différentes zones.

FORMES URBAINES EXISTANTES

Actuellement non bâties, ces zones jouxtent des secteurs aux formes urbaines diverses d’habitat (maisons individuelles, maisons en bande, petits collectifs...) et d’activités (entreprises...).

L’enjeu de l’aménagement de ce secteur est de compléter la ville en le densifiant. L’avantage de ce secteur est lié à la propriété foncière qui est composée pour l’ensemble de ces zones de peu de propriétaires, définissant des unités foncières permettant de mettre en oeuvre des opérations d’ensemble ou au fur et à mesure.

Cette organisation devrait permettre la mise en oeuvre de projets cohérents qui répondront au besoin d’armature viaire hiérarchisée (desserte interne, bouclage, liaisons douces...).

Ces cheminements doux ou alternatifs à la voiture (piétons, vélos...) devront être intégrés significativement aux différents projets de réalisation dans une cohérence globale du secteur et de ses connections à la ville.

II.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRESERVATION DE LA STRUCTURE PAYSAGERE

- Conservation de certains boisements ;
- Maintien le plus possible des haies bocagères, des taillis, marqués par des arbres de hautes tiges ;
- Perméabilité entre les espaces bâtis et la zone agricole pour conserver l'identité du lieu.

STRUCTURATION DES ACCES ET DU RESEAU VIAIRE

- Connexion aux voies existantes : route du Chapitre et rue H Cordesse à privilégier ;
- Principe d'accès à l'îlot (position d'intention) ;
- Piquage de ces accès au regard des circulations existantes les plus favorables ;
- Principe de liaisons douces existantes à conforter ou à créer (tracé d'intention).

FORMES URBAINES

Des typologies diverses pourront être à la base des différents projets :






- Individuels groupés ;
- Maison de ville ;

- Habitat intermédiaire ;
- Petits collectifs ;
- Hauteur autorisée conforme au règlement du PLU.





Schéma de principe des Orientations d’Aménagement et de Programmation – Secteur de Crouzas





ELEMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre de l’OAP
-  Routes Départementales
-  Routes secondaires
-  Limites cadastrales
-  Bâti


PRINCIPES DE VOIRIES
(tracés indicatifs)

-  Voies de bouclage à créer dans les opérations
-  Voies pouvant se terminer en impasse dans les opérations
-  Liaisons piétonnes à créer dans les opérations
-  Liaisons piétonnes à créer sur espace public

PRINCIPES D’ACCES

-  Accès à la zone
-  Dessertes secondaires

TYPLOGIES URBAINES

-  A dominante habitat

PAYSAGES

-  Haies et talus à maintenir, support à l’organisation des projets
-  Espace naturel / végétal à préserver

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE MIRANDOL

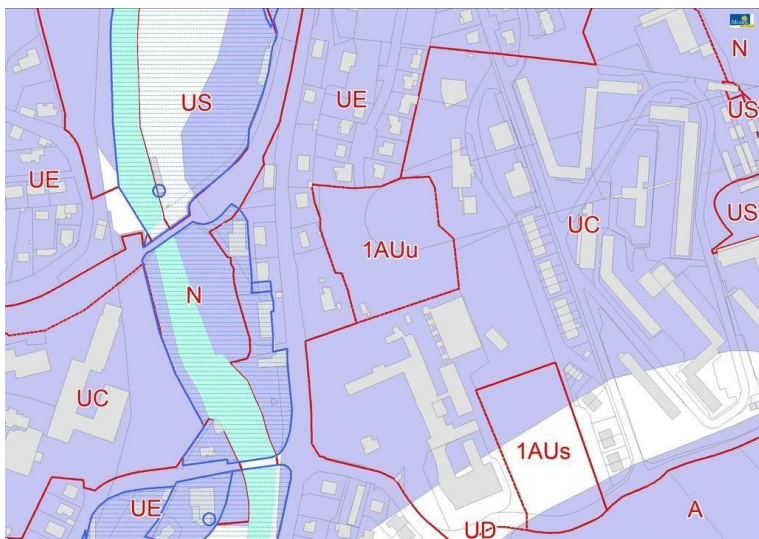
III.1. OBJECTIFS PRINCIPAUX

L’enjeu principal de l’aménagement de ce secteur est de permettre la réalisation d’une opération d’habitat pour conforter le tissu bâti existant.

III.2. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

ZONAGE DU PLU

Extrait du zonage du PLU



Cette zone d’une surface de près d’un hectare est située au Nord-Est du centre urbain de Mende, au pied du quartier Fontanilles.

Constitué d’une seule parcelle, ce secteur est zoné en 1AUu au PLU : surface d’environ 0,9 ha.

TRAME PAYSAGERE

Cette parcelle est pour l’instant non urbanisée. Elle représente aujourd’hui une zone verdoyante, espace de respiration en milieu urbain. Elle est composée :

- D’espaces herbacés ;
- D’un alignement d’arbres en limite de parcelle ;

RESEAU VIAIRE EXISTANT

Située entre la RN88 (avenue de Mirandol) à l’Ouest et la rue des Terres Bleues à l’Est, la zone est desservie par la rue des Hermes, aujourd’hui en impasse. Celle-ci devra à l’avenir être reliée à ce secteur.

FORMES URBAINES EXISTANTES

Actuellement non bâtie, cette zone se situe au coeur de différents quartiers.

Ce secteur s’insère dans un tissu urbain diversifié (habitat mixte, équipements publics et sportifs, commerces de proximité, stationnements, etc...).

L’habitat se présente sous différentes formes : maisons de ville, maisons en bande, petits collectif...

L’enjeu de l’aménagement de ce secteur est :

- De compléter l’offre de logement par un habitat diversifié,
- De connecter le projet à l’impasse Hermes,
- D’assurer par la future voie, elle aussi en impasse dans le projet, une possibilité sécurisée de retournement des riverains et des visiteurs.
- De créer une aire de retournement réglementaire pour la sécurité des biens et des personnes ;
- d’assurer un bouclage piétonnier (impasse Hermes / rue des Terres Bleues), permettant ainsi l’accès aux équipements, commerces et services du quartier de Fontanilles.

III.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRESERVATION DE LA STRUCTURE PAYSAGERE

- S'appuyer si possible sur l'armature végétale pour le futur projet ;
- Maintenir le plus possible les haies d'arbres de hautes tiges sur les périphéries de la parcelle ;
- Utiliser les sujets végétaux signifiants dans l'aménagement de l'espace collectif de détente.

STRUCTURATION DES ACCES ET DU RESEAU VIAIRE

- Connexion à la voie existante : rue des Hermes, aujourd'hui en impasse ;
La voie créée dans le projet devra se finaliser soit par un bouclage, soit par une aire de retournement, en compatibilité avec les besoins de l'opération. Il pourra être demandé à l'opérateur un calibrage de l'aire de retournement supérieure pour répondre aux besoins de l'impasse Hermes.
- Connexion d'un bouclage grâce à un cheminement piétonnier de la rue des Hermes et la rue des Terres Bleues, facilitera l'accès aux équipements, commerces et services du quartier de Fontanilles.

FORMES URBAINES

Des typologies diverses pourront être à la base des différents projets :

- individuels groupés ;
- maison de ville ;
- habitat intermédiaire ;
- petits collectifs ;
- Hauteur autorisée conforme au règlement du PLU.

Schéma de principe des Orientations d’Aménagement et de Programmation – Secteur de Mirandol



IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE FONTANILLES

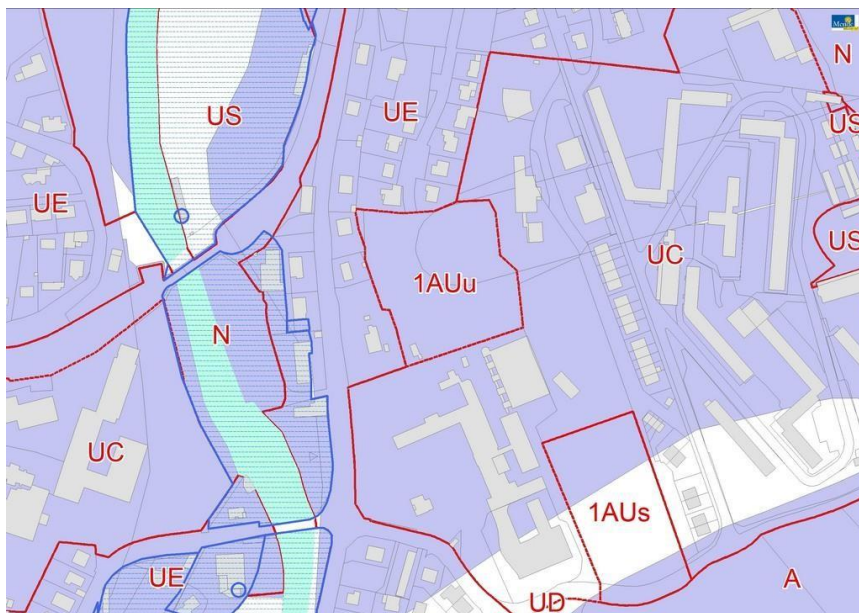
IV.1. OBJECTIFS PRINCIPAUX

L’enjeu principal de l’aménagement de ce secteur est de permettre la réalisation future d’une opération à vocation d’activités sportives, de loisirs ou de tourisme.

IV.2. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

ZONAGE DU PLU

Extrait du zonage du PLU



Cette zone d’une surface de près d’un hectare est située au Nord-Est du centre urbain de Mende, entre le quartier Fontanilles et le lycée Notre-Dame.

Constitué d’une seule parcelle, ce secteur est zoné en 1AUs au PLU.

TRAME PAYSAGERE

Cette parcelle est pour l’instant non urbanisée. Elle représente aujourd’hui une zone verdoyante, espace de respiration en milieu urbain. Elle est composée :

- D’espaces herbacés ;
- D’alignements d’arbres en limites Ouest et Est de parcelle ;

RESEAU VIAIRE EXISTANT

La zone est située en bordure de l’Avenue du maréchal de Lattre de Tassigny, elle est facilement accessible via cette voie importante de la commune.

FORMES URBAINES EXISTANTES

Actuellement non bâtie, cette zone se situe entre le lycée Notre-Dame à l’Ouest et le quartier de Fontanilles au Nord-Ouest. Elle est bordée par quelques constructions individuelles le long de l’impasse du Martinet à l’Est.

La partie Nord de la parcelle (classée en zone UC au PLU) fait l’objet d’un projet de construction d’une résidence pour les étudiants.

IV.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

FORMES URBAINES

La zone est destinée à accueillir des activités sportives, de loisir ou de tourisme.

PRESERVATION DE LA STRUCTURE PAYSAGERE

- S'appuyer si possible sur l'armature végétale pour le futur projet ;
- Maintenir le plus possible les haies d'arbres de hautes tiges sur les périphéries de la parcelle ;

STRUCTURATION DES ACCES ET DU RESEAU VIAIRE

- Créer un accès depuis l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Cet accès sera mutualisé avec l'Impasse des Martinet : aménagement d'un accès unique.
- Prévoir une connexion (même accès, via la voie à créer en limite Est de la parcelle) avec le secteur devant accueillir la résidence pour étudiants au Nord.
- Mettre en place un cheminement piétonnier le long de cette voie (accès à la résidence pour étudiants).

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Mettre en place un ouvrage de rétention des eaux pluviales en limite Sud de la zone (le long de l'Avenue de Lattre de Tassigny)

Schéma de principe – Secteur de Fontanilles



V. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE ROUSSEL BAS – BECAMEL - CHALDECOSTE

V.1. OBJECTIFS PRINCIPAUX

L’enjeu principal de l’aménagement de ce secteur est de maîtriser l’organisation de l’espace, sa desserte et la connexion avec les espaces construits limitrophes et les futurs secteurs d’urbanisation.

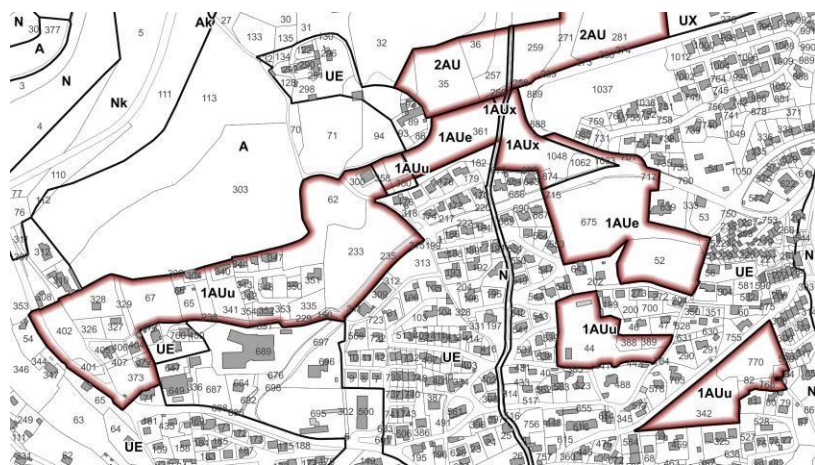
Les principes de la stratégie urbaine pour ce secteur visent à :

- Rechercher une meilleure cohésion urbaine, renforcer les circulations entre les quartiers en valorisant les espaces disponibles ;
- Développer la densité tout en maintenant l’attractivité résidentielle, notamment en privilégiant la qualité et la lisibilité de l’espace public et de l’accessibilité du secteur.

V.2. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

ZONAGE DU PLU

Extrait du zonage du PLU



Cette zone d’une surface d’environ 12,5 ha est située au Nord, Nord-Est du centre urbain de Mende, sur différents lieux dits Bécamel, Chaldecoste et le Roussel bas. Occupée aujourd’hui pour partie par des espaces agricoles et des trames végétales structurantes, cette zone est aujourd’hui très peu urbanisée.

Plusieurs opérations d’aménagement sont actuellement en cours de réalisation en limites de zone.

TRAME PAYSAGERE

Cette zone est déjà urbanisée sur les franges et son cœur est agricole, composé de terres à valeur de stock.

Dans le nouveau fonctionnement du site, l’aménagement s’imposera, non comme une rupture de terrain mais comme un espace à double valeur, une greffe urbaine pour un nouveau quartier mais aussi une respiration du futur territoire urbanisé.

FORMES URBAINES ET RESEAU VIAIRE EXISTANTS

Le secteur, actuellement peu bâti, s’inscrit dans le tissu urbain existant, l’aménagement de ces zones tiendra compte de la trame végétale existante ; ils seront aménagés de façon à ne pas permettre la réalisation d’espaces enclavés (connexion aux voies existantes).

L’ambition du projet est de conforter la présence du végétal dans cette partie de la ville, et de réaliser des projets de greffes urbaines aux espaces déjà fortement bâtis, investis par des maisons individuelles (R+1, R+2).

Le futur projet par sa position devra compléter les besoins de la ville et des quartiers environnants par un habitat multiple, une mixité des fonctions et des usages.

L’avantage de ce secteur est lié à la propriété foncière permettant de mettre en oeuvre des opérations d’ensemble ou au fur et à mesure.

Cette organisation devrait permettre la mise en oeuvre de projets cohérents qui répondront au besoin d’armature viaire hiérarchisée (desserte interne, bouclage, liaisons douces...)

Ces cheminements doux ou alternatifs à la voiture (piétons, vélos...) devront être intégrés significativement aux différents projets de réalisation dans une cohérence globale du secteur et de ses connections à la ville.

L'aménagement de ce secteur sera l'amorce au projet d'ensemble qui se développera dans la zone 2AU située au Nord-Est. En conséquence il devra tenir compte de l'esprit des futurs aménagements prévus.

V.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRESERVATION DE LA STRUCTURE PAYSAGERE

- Intégrer les haies et boisements significatifs dans la conception du projet ;
- Préserver ou créer des espaces verts ou créés afin de conserver son insertion dans l'environnement ;
- Gérer les eaux pluviales par l'aménagement de noues paysagères et naturelles, le long des voies piétonnes, offrant de l'agrément aux traversées du quartier.

Les espaces collectifs seront valorisés faisant une place privilégiée à la trame végétale et renforçant les liens entre boisements, haies, de façon à paysager les itinéraires ouverts aux piétons et aux modes doux de déplacements.

STRUCTURATION DES ACCES ET DU RESEAU VIAIRE

- Adapter le maillage des voies aux courbes de terrains ;
- Créer de nouvelles voies internes au secteur afin de composer un quartier d'habitation traversant dans le sens est/ouest, et proposant des liaisons piétonnes ;
- Mettre en place un maillage interne de la zone avec plusieurs points d'accès et sortie à partir des voies existantes en périphérie afin d'éviter le système du lotissement avec entrée/sortie unique.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Mettre en place les ouvrages de rétention des eaux pluviales prévus dans le cadre du Schéma de gestion des eaux pluviales du causse d'Auge.

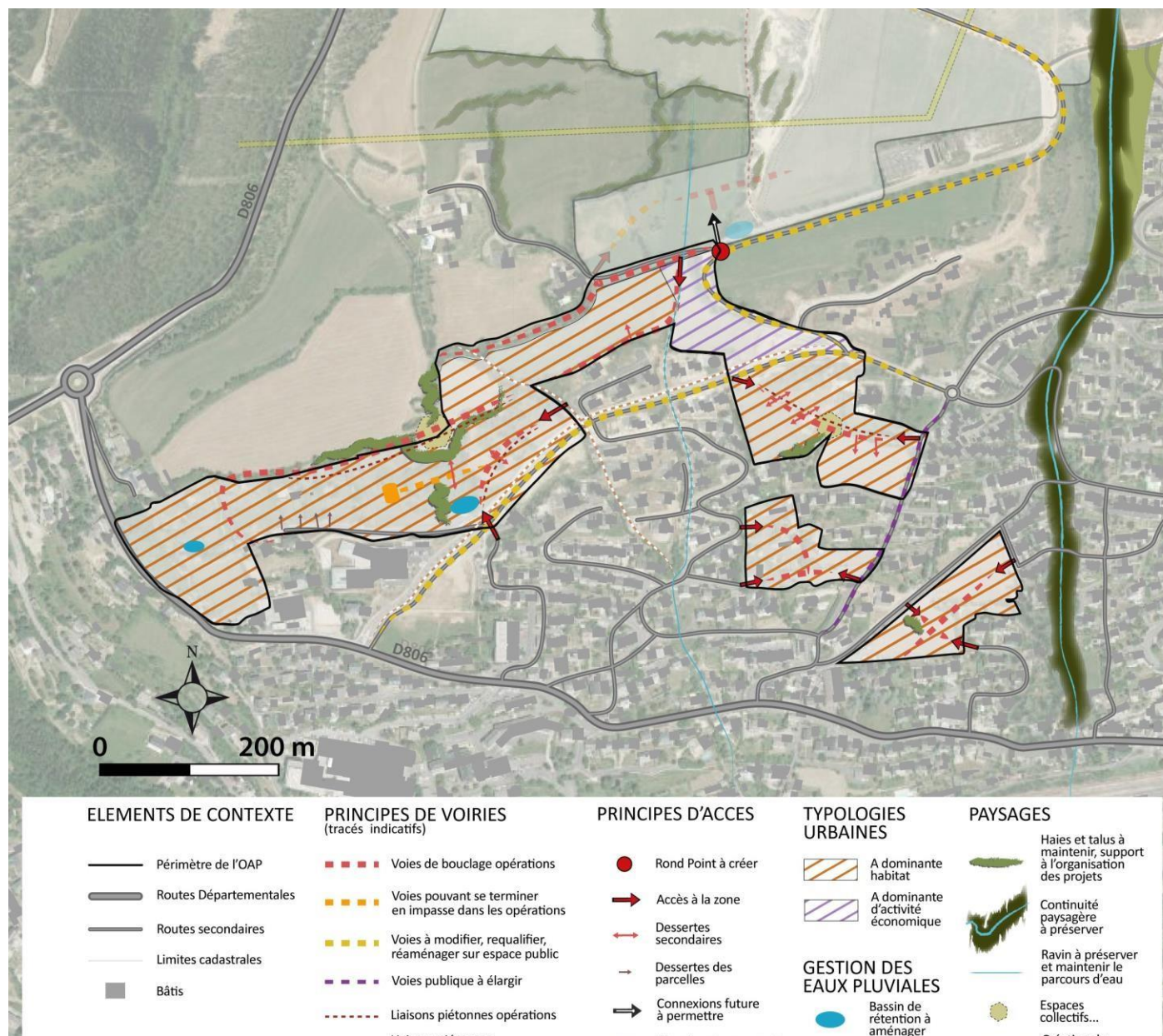
FORMES URBAINES

Destinée à recevoir principalement de l'habitat, cette zone pourra notamment accueillir de l'habitat groupé, des maisons de ville, de l'intermédiaire et des petits collectifs ainsi que des services.

Hauteur autorisée conforme au règlement du PLU.

Les opérations devront être économes en espaces et respectueuses du développement durable.

Schéma de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur de Roussel bas – Bécamel - Chaldecoste



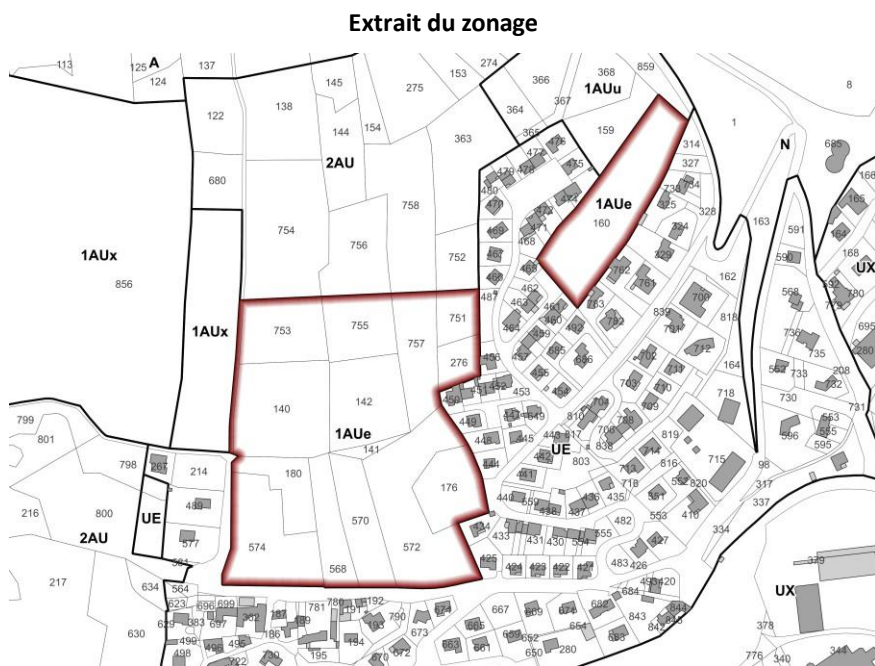
VI. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE CHABANNES – LOU DEVEZ

VI.1. OBJECTIFS PRINCIPAUX

L’enjeu principal de l’aménagement de ce secteur est de maîtriser l’organisation de l’espace, sa desserte et la connexion avec les espaces construits limitrophes et les futurs secteurs d’urbanisation.

VI.2. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

ZONAGE DU PLU



Ce secteur composé de plusieurs unités foncières, d’une surface d’environ 7 ha, est situé au nord-ouest du centre urbain de Mende, aux lieux dits Chabannes - Lou Devez à l’est du secteur lou Chausse. Il comprend deux zones classées en 1 AUe au document graphique du PLU ainsi qu’une zone classée en 1AUu.

TRAME PAYSAGERE

La végétation prend une place signifiante dans ces zones. Les espaces en herbes, boisements, taillis et haies bocagères sont nombreux et devraient servir à l’articulation des projets d’aménagement et être au maximum conservés.

La préservation d’éléments végétaux permettra de garder la mémoire agricole du lieu et d’apporter aux opérations une première trame végétale qui sera complétée par les différents aménagements mis en oeuvre par les opérateurs.

RESEAU VIAIRE EXISTANT

Ce secteur comprend aujourd’hui des sentiers ou chemins ruraux, encore non viabilisés. Ils desservent les terres agricoles de stock.

Les zones concernées par le schéma d’aménagement sont desservies par des voies communales structurant le tissu bâti existant en périphérie des deux zones. C’est par ce réseau viaire que les aménageurs devront organiser leurs connexions de desserte aux projets.

FORMES URBAINES EXISTANTES

Actuellement non bâties, les zones concernées par le schéma jouxtent des lotissements constitués de maisons individuelles.

L’enjeu de l’aménagement de ce secteur est de «faire la ville» pour accueillir de nouveaux arrivants, tout en densifiant ce secteur en cohérence avec la loi SRU. Ce secteur appartient à trois types de propriétaires (Ville de Mende, copropriétaires sectionnaires et propriétaires privés).

Cette organisation devrait permettre la mise en oeuvre de projets d’ensemble cohérents qui répondront au besoin de densification, et de mise en place d’un réseau viaire sécurisé hiérarchisé (desserte interne et bouclage) dans une cohérence globale du secteur et de ses connexions à la ville.

L’aménagement de ce secteur sera l’amorce au projet d’ensemble qui se développera dans le secteur du Chausse. En conséquence il devra tenir compte de l’esprit des futurs aménagements prévus.

VI.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRESERVATION DE LA STRUCTURE PAYSAGERE

Les projets devront conserver le plus possible les végétaux structurants ne remettant pas en cause le principe du projet d'aménagement.

STRUCTURATION DES ACCES ET DU RESEAU VIAIRE

Zone des Boulaines :

- Création d'un accès sur la départementale

Zone Lou Devez :

- Réaliser de nouvelles voies internes afin de créer un quartier d'habitations traversant dans le sens est/ouest avec possibilité de connexion au futur secteur de Lou Chaousse ;
- Mettre en place un maillage interne de la zone avec cheminements piétonniers et plusieurs points d'accès et sortie à partir des voies existantes en périphérie ;
- Mettre en place un système de bouclage interne afin d'éviter le système du lotissement avec entrée/sortie unique ;
- Créer des cheminements piétonniers transversaux pour permettre l'accès à tous types d'usagers. Ils faciliteront l'accès aux hameaux de Chabannes, et serviront de liaison entre les espaces publics.

FORMES URBAINES

Destinée à recevoir de l'habitat cette zone pourra notamment accueillir de l'habitat groupé, des maisons de ville, de l'intermédiaire et des petits collectifs.

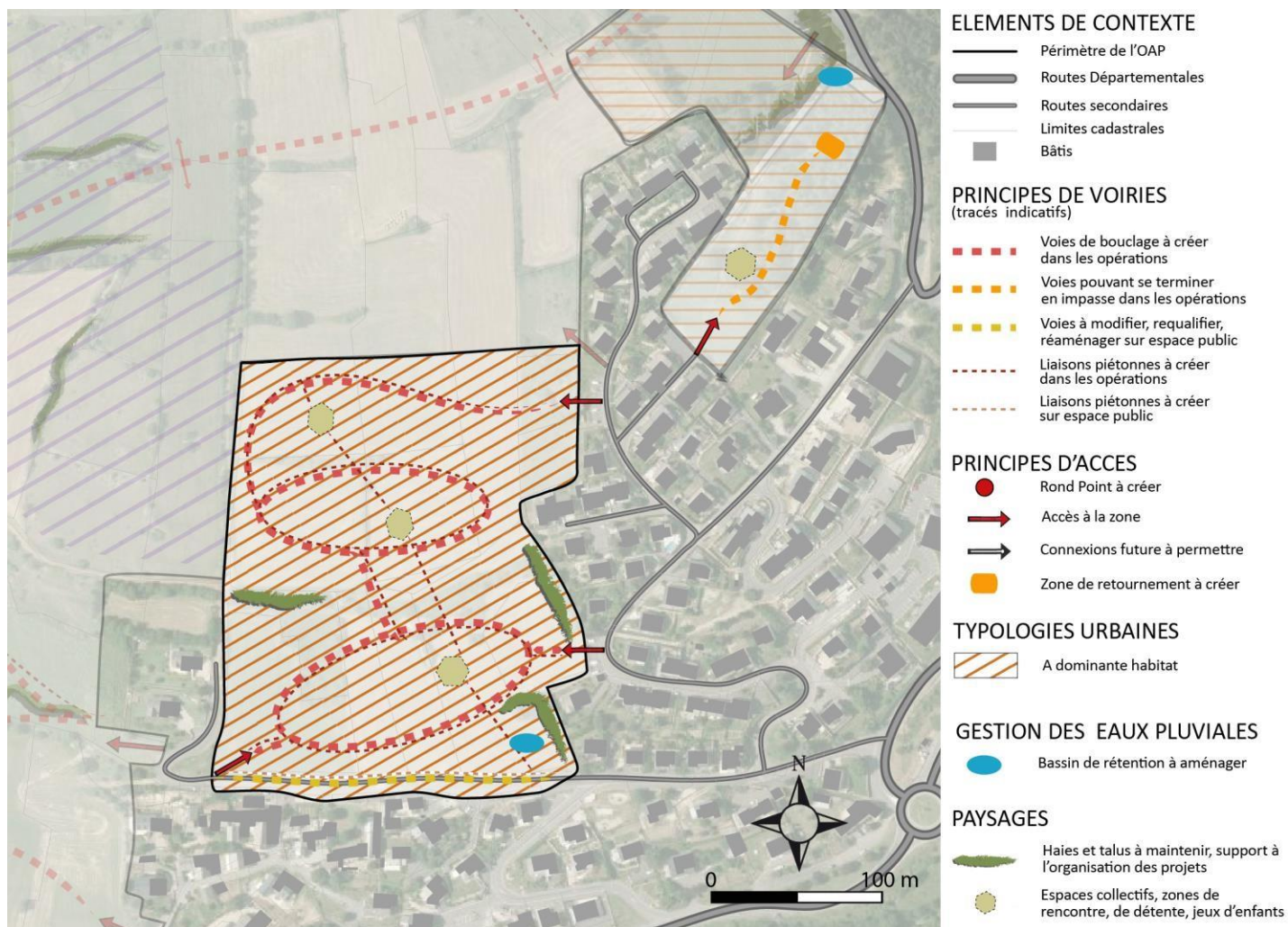
Hauteur autorisée conforme au règlement du PLU.

L'aménagement d'espaces collectifs (espaces verts, de jeux et de rencontre) permettra d'aérer ces futurs quartiers et d'apporter des lieux de convivialité aux résidents actuels et à venir.

Les opérations de projets d'ensemble devront être :

- En cohérence avec les formes bâties limitrophes ;
- Economes en espaces, tel que le préconise le PADD ;
- Respectueuses du développement durable.

Schéma de principe des Orientations d’Aménagement et de Programmation – Secteur de Chabannes – Lou Devez



VII. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LOU CHAOUSSE

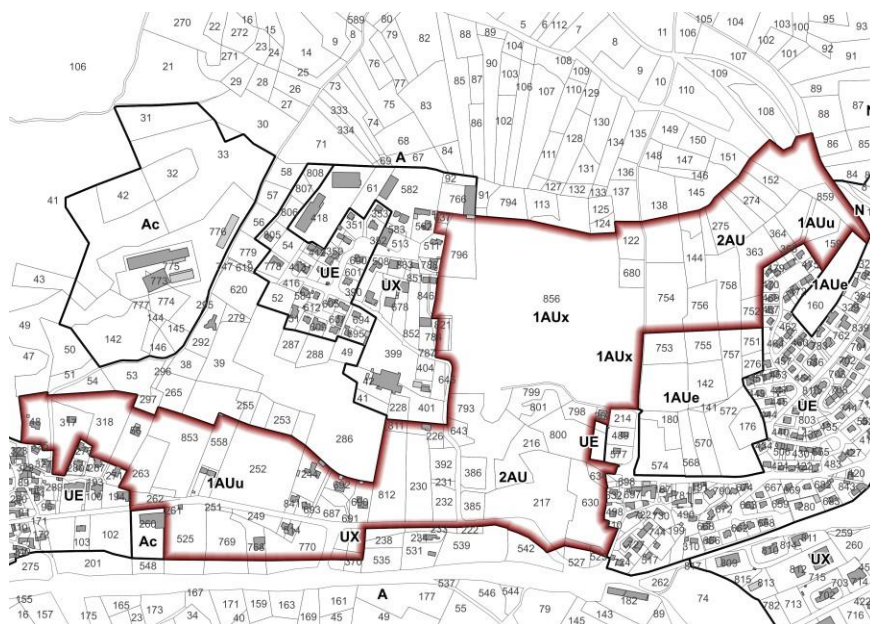
VII.1. OBJECTIFS PRINCIPAUX

L’enjeu principal de ce secteur est de faire évoluer le territoire et de relier des espaces bâtis décousus pour recomposer les quartiers qui dessineront la ville de demain.

VII.2. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

ZONAGE DU PLU

Extrait du zonage



Ce secteur d’une surface d’environ 36 ha est situé au nord-est de la commune, au lieu dit Lou Chaousse.

Il comprend des zones UX, 1AUu, 1AUe, 1AUx et 2AU au document graphique du PLU.

Ce secteur est destiné à recevoir à moyen et long terme, de l’habitat, des services, des commerces de proximité (zone 1AUu et 1AUe), et de l’activité (zone 1AUx), notamment sous forme d’opérations d’aménagement d’ensemble (en 2AU).

TRAME PAYSAGERE

Ces terres de stock marquées par des haies de bocage ou de taillis dessinent des espaces de composition structurant le paysage.

Elles devront servir à l’articulation des projets d’aménagement et être au maximum conservées, donnant ainsi du liant avec l’environnement agricole proche et les espaces bâtis existants.

RESEAU VIAIRE EXISTANT

Un réseau de voies structure les limites en partie Sud et Nord Est. La zone 1AUe, secteur Chabannes - Lou Deveze constituera lors de sa réalisation une accroche aux bâtis environnants. Des sentiers ou des chemins ruraux structurent également le secteur.

FORMES URBAINES EXISTANTES

Actuellement non bâties, ces zones joutent et compléteront l’urbanisation des zones UE, UX et 1AUe

VII.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRESERVATION DE LA STRUCTURE PAYSAGERE

Le projet prévoira la prise en compte des éléments de l'armature végétale existante et sa conservation autant que possible :

- Intégrer les haies et boisements significatifs dans la conception du projet ;
- Préserver ou créer des espaces verts ou créés afin de conserver son insertion dans l'environnement ;
- Gérer les eaux pluviales par l'aménagement de noues paysagères et naturelles, le long des voies piétonnes, offrant de l'agrément aux traversées du quartier.

Les espaces collectifs seront valorisés faisant une place privilégiée à la trame végétale et renforçant les liens entre boisements, haies, de façon à paysager les itinéraires ouverts aux piétons et aux modes doux de déplacements.

STRUCTURATION DES ACCES ET DU RESEAU VIAIRE

- Connecter les accès principaux au réseau existant à renforcer : la desserte par les RD42 et RD50 sera privilégiée. Accès Nord à créer depuis la RD 50 notamment ;
- Créer des voies internes au secteur afin de composer un quartier cohérent ;
- Mettre en place un maillage interne de la zone avec plusieurs points d'accès et sortie ;
- Prendre en compte, le plus possible, les déplacements doux qui seront intégrés aux projets d'ensemble et seront connectés aux cheminements extérieurs existants ou à créer.
- Mettre en place d'un système de bouclage interne afin d'éviter le système du lotissement avec entrée/sortie unique.

FORMES URBAINES

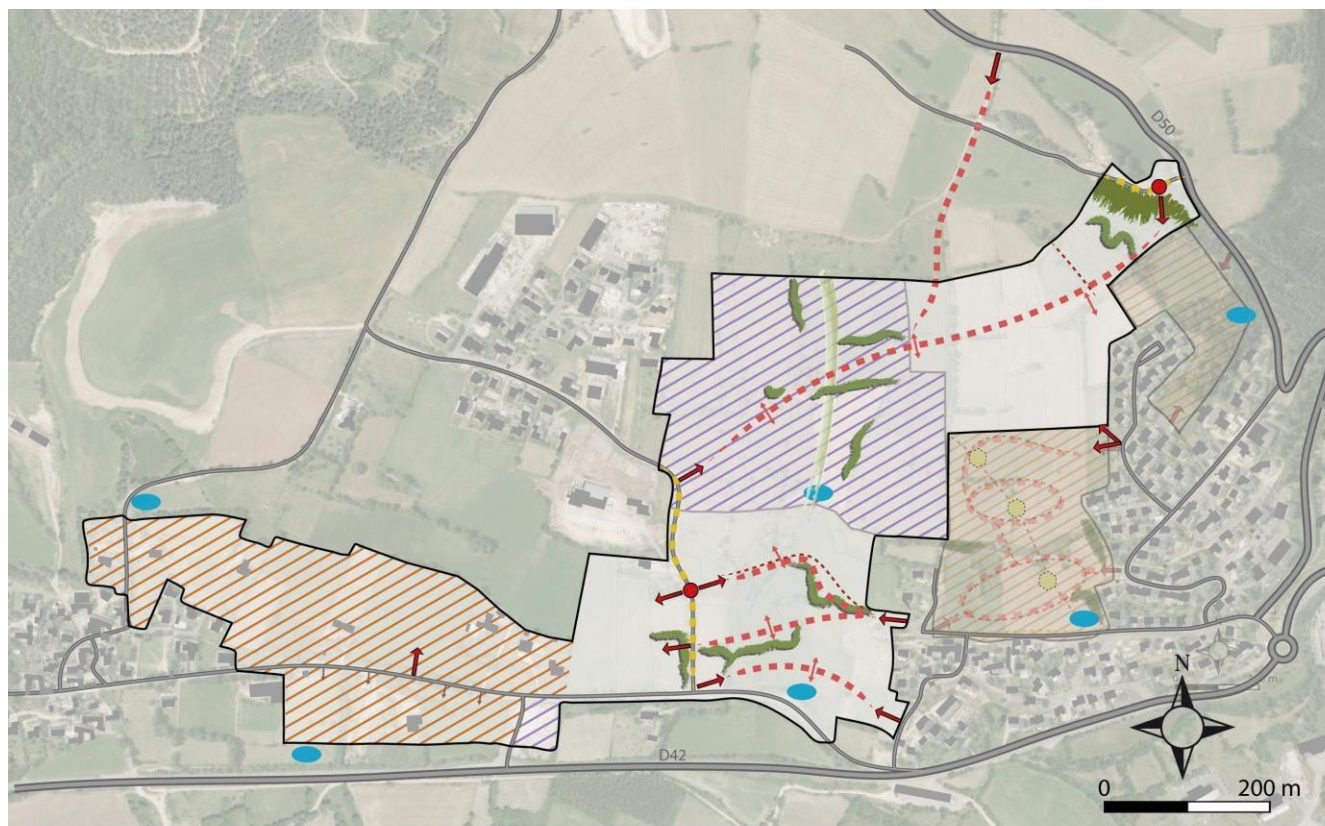
Destiné à recevoir de l'activité (extension de la zone existante) et de l'habitat, ce secteur pourra accueillir de l'habitat groupé, des maisons de ville, de l'habitat intermédiaire et des petits collectifs.

Hauteur autorisée conforme au règlement du PLU.

Les opérations de projets d'ensemble devront être :

- Economes en espace
- Respectueuses du développement durable.

Schéma de principe des Orientations d’Aménagement et de Programmation – Secteur de Lou Chausse



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- Routes Départementales
- Routes secondaires
- Limites cadastrales
- Bâties

PRINCIPES DE VOIRIES
(tracés indicatifs)

- Voies de bouclage à créer dans les opérations
- Voies pouvant se terminer en impasse dans les opérations
- Voies à modifier, requalifier, réaménager sur espace public
- Liaisons piétonnes à créer dans les opérations
- Liaisons piétonnes à créer sur espace public

PRINCIPES D'ACCES

- Rond Point à créer
- Accès à la zone
- Dessertes secondaires
- Dessertes des parcelles depuis voies existantes

TYPOLOGIES URBAINES

- A dominante habitat
- A dominante d'activités économiques

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Bassin de rétention à aménager

PAYSAGES

- Haies et talus à maintenir, support à l'organisation des projets
- Espace naturel / végétal à préserver
- Armature végétale à créer
- Trame verte à créer, transition avec espaces agricoles
- Espaces collectifs, zones de rencontre, de détente, jeux d'enfants

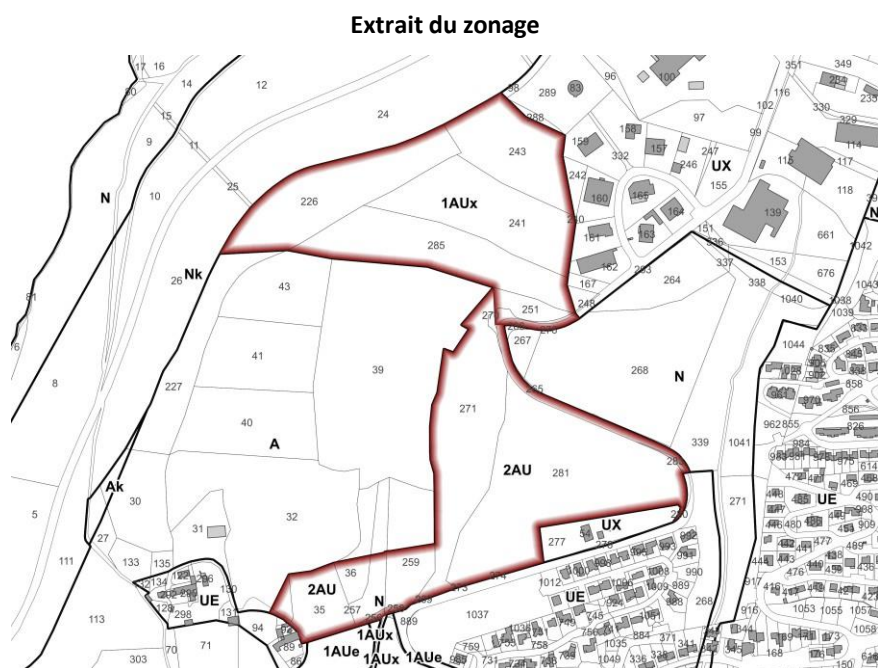
VIII. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE ROUSSEL

VIII.1. OBJECTIFS PRINCIPAUX

L’enjeu principal de ce secteur est de développer la ville en cohérence avec les politiques d’aménagement respectueuses des sites et de l’environnement.

VIII.2. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

ZONAGE DU PLU



Ce secteur d’une surface de 17,2 hectares environ est situé à l’extrême nord du centre urbain de Mende, au lieu-dit le Roussel. Il est composé de la zone 1AUx et de la zone 2AU du PLU.

TRAME PAYSAGERE

L’agriculture domine sur ce secteur prenant généralement la forme du bocage : des nombreuses haies structurent le paysage épousant les courbes de niveaux.

Les espaces en herbes, boisements et taillis y sont également nombreux. Ils devront servir à l’articulation des projets d’aménagement et être au maximum conservés, donnant ainsi du liant avec l’environnement agricole proche et la ville de demain.

RESEAU VIAIRE EXISTANT

La route du Causse d’Auge structure ce secteur. Outre cette voie, seuls des sentiers ou des chemins ruraux arpentent ces zones.

FORMES URBAINES EXISTANTES

Actuellement non bâties, ces zones jouxtent et compléteront l’urbanisation future des zones 1 AUe, UE et UX.

L’avantage de ce secteur est lié à la propriété foncière (peu de propriétaires) ce secteur devra accueillir des projets d’aménagement globaux et cohérents (en terme de programme et de forme urbaine) donnant lieu à des opérations d’aménagement d’ensemble.

VIII.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRESERVATION DE LA STRUCTURE PAYSAGERE

Le projet prévoira la prise en compte des éléments de l'armature végétale existante et sa conservation autant que possible :

- Intégrer les haies et boisements significatifs dans le projet ;
- Maintenir une coulée verte à l'Est de ce secteur (valat des Pousets) ;
- Gérer les eaux pluviales, notamment par l'aménagement de noues paysagères et naturelles, le long des voies piétonnes, offrant de l'agrément aux traversées du quartier ;
- Mettre en place une trame verte transversale (ou de maintien des terres agricoles) en s'appuyant sur la présence de la ligne à haute tension.

Les espaces collectifs seront valorisés faisant une place privilégiée à la trame végétale et renforçant les liens entre boisements, haies, de façon à paysager les itinéraires ouverts aux piétons et aux modes doux de déplacements.

STRUCTURATION DES ACCES ET DU RESEAU VIAIRE

- Connecter les accès principaux au réseau existant ;
- Créer des voies internes au secteur afin de composer un quartier d'habitations ou d'activités.
- Mettre en place un système de bouclage interne afin d'éviter le système du lotissement avec entrée/sortie unique

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Mettre en place les ouvrages de rétention des eaux pluviales prévus dans le cadre du Schéma de gestion des eaux pluviales du causse d'Auge.
-

FORMES URBAINES

Destiné à recevoir de l'activité (extension de la zone existante) et de l'habitat, ce secteur pourra accueillir de l'habitat groupé, des maisons de ville, de l'habitat intermédiaire et des petits collectifs.

Hauteur autorisée conforme au règlement du PLU.

Les opérations de projets d'ensemble devront être :

- Economes en espace
- Respectueuses du développement durable.

Schéma de principe des Orientations d’Aménagement et de Programmation – Secteur de Roussel

